

**N á j e m n í s m l o u v a o n á j m u p o z e m k u**  
**Č.j. S 216/2016-SŽDC-OŘ BNO-OOE**  
**VS 6398100316**

**Pronajímatel:**

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234 (plátce DPH)

zapsána ve veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena:

adresa pro doručování písemností:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Oblastní ředitelství Brno

Kounicova 26, 611 43 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**REOS, s.r.o.**

se sídlem: Hodonín, Sacharovova 4274/39A, PSČ 695 01

IČO: 255 50 411

DIČ: CZ25550411

zapsaná ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 32227

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

**I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu je: **pozemek st.p.č. 3562** (zastavěná plocha a nádvoří), inventární číslo pronajímatele dle SAP: IC6000377411 o **výměře 523 m<sup>2</sup>** a část pozemku p.p.č. 3150/7 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 36 m<sup>2</sup>, katastrální území č. ČSÚ: 640417, v obci Hodonín, zapsané na LV č. 616 (vlastník ČR – Správa železniční dopravní cesty, státní organizace) vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hodonín (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s výše uvedeným majetkem státu.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1.

3. Pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu.

4. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, dále jen „správce majetku“.

5. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

6. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě, jak předmět nájmu stojí a leží, tj. úhrnkem, ho bez výhrad do nájmu přijímá.

## II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy pro nepodnikatelský účel užívání:

**„pozemek pod stávající stavbou ve vlastnictví nájemce, přístup k pozemku nájemce“**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce účel nájmu změnil nebo přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

## III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:

za 1 m <sup>2</sup>	100,- Kč/rok,	tj. za 523 m <sup>2</sup>	52 300,- Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
za 1 m <sup>2</sup>	80,- Kč/rok,	tj. za 36 m <sup>2</sup>	2 880,- Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
<b>Celkem</b>			<b>55 180,- Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši</b>

**(slovy: padesát pět tisíc sto osmdesát korun českých)**

Měsíční nájemné vč. DPH činí **5 563,98 Kč**.

2. Celkové roční nájemné ve výši **55 180,- Kč je splatné v pravidelných měsíčních platbách**, a to vždy nejdříve **prvního dne daného měsíce** a nejpozději **do patnáctého dne daného měsíce na účet pronajímatele**

Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve, než prvního dne daného měsíce, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění (v případě, že nájemné obsahuje DPH) je stanoven první den daného měsíce. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

3. **Nájemce se zavazuje uhradit dne 15.2.2016 jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného tj. 16 691,94 Kč, na účet pronajímatele**

Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do dne 28.2.2016, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena (rozvazovací podmínka). Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit, tj. odstranit stavby a předmět nájmu předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. (rozvazovací podmínka). Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak oznámí (např. elektronicky) nájemci čerpání z jistoty.

Po skončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Pokud vznikne při ukončení smlouvy přeplatek na nájemném, sníží se částka k vrácení o výši nákladů s tím spojených.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou z tohoto důvodu uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu.

6. Pro případ prodloužení nájemce s úhradou nájemného sjednaly smluvní strany úrok z prodloužení ve výši určené předpisy práva občanského (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku může být pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce ke dni vzniku nájmu neodebírá od pronajímatele žádné služby a spotřeby.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn. Současné nájemné tyto vlivy již odráží. Současně se nájemce vzdává práva na náhradu škody, jež by vznikla na stavbách umístěných na předmětu nájmu v důsledku trvání a provozování dráhy.

#### IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku nedohodne jinak. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady.
4. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.
5. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů zejména o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, o požární ochraně, dále pak nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi, chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět mytí vozidel, výměnu olejů, regeneraci náhradních dílů a podobnou ekologicky závadnou činnost. Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.
6. Případné zásahy do zeleně na pronajatém pozemku, může nájemce provádět výhradně po předchozím projednání se správcem majetku. Vždy je nutno splnit oznamovací povinnost vůči státní správě/místně příslušnému obecnímu úřadu/.
7. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Pronajímatel nenese odpovědnost za majetek umístěný na předmětu nájmu.
9. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. **Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit např. změnu názvu nájemce, adresy sídla či adresy pro doručování písemností, změnu telefonního spojení, emailové adresy, převod vlastnictví stavby.**

## V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován)
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání
- nájemce neprovedl úhradu nájemného

2. Nárok pronajímatele na náhradu skutečné škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

## VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od **01.02.2016**, kterou lze oboustranně vypovědět bez zdání důvodu v tříměsíční výpovědní době.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době:

a) v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svou smluvní povinnost vyplývající z této smlouvy.

Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více jak jeden měsíc,
- nájemce nesplnil ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce

b) v případě, že bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

3. Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

4. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení nebo nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby se smlouva ruší dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5. Nájem skončí splněním rozvazovací podmínky upravené v čl. III. odst. 3 této smlouvy.

6. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45, zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

7. Při skončení nájmu je nájemce povinen do posledního dne sjednané doby nájmu předmět nájmu vyklidit, tj. zejména odstranit stavbu, zarovnat a vyčistit předmět nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak, a vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nájemce není v prodlení, pokud pronajímatel neposkytne nájemci potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností se smluvní strany dohodly, že nájemce za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu zaplatí pronajímateli náhradu ve výši 2/365 platného ročního nájmu sjednaného dne čl. III této smlouvy.

Zaplacením výše uvedené náhrady není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

8. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

2. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do sedmi dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk.

Přílohy: č. 1 situační plánec , č. 2 Splátkový kalendář r. 2016

V Brně dne ..... 11 -01- 2016.....

V Hodoníně dne ..... 18. 01. 2016.....

Za pronajímatele:  
Správu železniční dopravní cesty,  
státní organizaci

Za nájemce:  
REOS, s.r.o.

11